

Va riconosciuto in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che, con il proprio comportamento, gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata

La massima

In caso di danni cagionati dall'edificio, sussiste in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del condominio che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata, in quanto, qualora nell'immobile si verifici una infiltrazione, il conduttore ex art. 1585 c.c., comma 2, gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno

Il testo integrale sentenza n. 17881 del 31 agosto 2011

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE III

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 14 marzo 2001 il Tribunale di Bari rigettava la domanda proposta da G.N. nei confronti del Condominio di via (OMISSIS) e della ----- Assicurazioni s.p.a., Volta ad ottenere il risarcimento di tutti i danni da quantificarsi in corso di causa, asseritamene subiti a causa di vistose manifestazioni di umidità sul pavimento in parquet e sui muri perimetrali dell'immobile ad uso commerciale da lui condotto in locazione e rigettava la domanda di garanzia avanzata dal Condominio nei confronti della Compagnia assicuratrice, chiamata in causa dal convenuto Condominio.

Su gravame principale del G. e incidentale del Condominio e della Compagnia la Corte di appello di Bari il 7 marzo 2008 riformava la decisione di prime cure, condannando il Condominio a pagare in favore del G. la somma di Euro 10.281, 62 oltre rivalutazione ed interessi; rigettava l'appello incidentale del Condominio e accoglieva quello dispiegato dalla Lloyd Italico Assicurazioni s.p.a., condannando il G. al pagamento delle spese di primo grado da esso istituito sopportate.

Nell'occasione il giudice dell'appello dichiarava la legittimazione attiva del G. nei confronti del Condominio per essere il G. conduttore del locale.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il Condominio, affidandosi a cinque motivi, di cui il primo sembra principale, gli altri subordinati.

Resiste con controricorso il solo G..

L'intimata Compagnia assicuratrice non risulta aver svolto attività difensiva.

Il ricorrente Condominio ha depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Collegio che, come deduce il ricorrente Condominio, il primo motivo è dirimente ai fini del presente giudizio.

Con esso (violazione degli artt. 100 e 81 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3) il Condominio lamenta che la domanda del G. era rivolta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti ad un elemento strutturale del locale condotto in locazione dallo stesso, per cui solo il proprietario-condomino sarebbe, in ipotesi, la persona danneggiata e come tale titolare del diritto risarcitorio.

La censura è infondata.

In linea di principio si deve, infatti, **riconoscere in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata, in quanto, qualora nell'immobile si verifichi una infiltrazione il conduttore ex art. 1585 c.c., comma 2, gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno** (Cass. n. 12220/03). Nel caso in esame e sulla base della CTU il giudice dell'appello ha chiarito che al di sotto del locale condotto in locazione dal G. vi è una superficie interrata, parte occupata dal locale condominiale adibito a centrale idrica, parte composta da terrapieno.

Il terrapieno è sul suolo su cui sorge l'edificio e con riferimento all'art. 1117 c.c., gode di una presunzione di comunione, perchè su di esso poggia l'intero edificio, ovvero l'area limitata dalle mura perimetrali dell'edificio sulla quale poggia il pavimento del piano terreno e l'area dove sono infisse le fondazione (Cass. n. 14350/00; Cass. n. 2469/96).

Del terrapieno, in quanto parte comune, risponde il Condominio, quale custode dei muri e dei servizi comuni ed è il Condominio che oltre al risarcimento dei danni può essere obbligato a rimuovere le cause e nei suoi confronti può agire anche il conduttore dell'immobile danneggiato, purchè per circostanze contingenti egli si trovi ad avere un potere soltanto materiale sulla cosa.

Infatti, ai fini della legittimazione attiva è sufficiente provare l'esistenza di questo potere di fatto, in quanto l'ingiustizia del danno non è necessariamente connessa alla proprietà del bene danneggiato nè all'esistenza di un diritto tutelato erga omnes (Cass. n. 12215/03).

Nella specie, il G. non lamentava un danno attinente alla struttura del locale, ma al pavimento in parquet, che aveva installato per rendere il locale più idoneo all'esposizione di mobili e arredi, che costituivano l'oggetto dell'attività di esposizione e vendita da lui esercitata e il fenomeno è risultato circoscritto alla parte sottostante il terrapieno, parte di proprietà comune.

Questo accertamento in fatto, ovvero che le infiltrazioni provenissero dal terrapieno, come evidenziato dalla CTU, permette, quindi, di confermare la sentenza impugnata sul capo della esistenza di legittimazione attiva del G., una volta che il giudice dell'appello ha correttamente qualificato il terrapieno stesso come parte comune (Cass. n. 855/00) ed ha escluso che le infiltrazioni provenivano dal vespaio, avendo ritenuto, in virtù del comb. disp. artt. 1117 e 840 c.c., il terrapieno parte comune ed, in quanto tale, oggetto di custodia da parte del Condominio.

Il rigetto del primo motivo comporta l'esame delle altre censure.

In merito al secondo motivo (omessa e/o contraddittoria ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della causa - art. 360 c.p.c., n. 5), che si concreta in una specificazione del primo, ma sotto il profilo del vizio di motivazione, va detto che esso manca del necessario momento di sintesi - v.p.8 ricorso.

Il terzo (insufficiente e contraddittoria motivazione in punto di fatto su questione controversa e/o decisiva violazione dell'art. 2697 c.c.(sull'onere della prova) art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) appare infondato nella parte in cui denuncia errore di diritto e inammissibile nella parte in cui denuncia vizio di motivazione.

Esso è infondato sotto il primo profilo perchè il giudice dell'appello ha escluso la incidenza della installazione del parquet come causa delle infiltrazioni, per cui ha eluso ogni responsabilità del conduttore e, quindi, correttamente ha condannato il condominio che non ha fornito la prova liberatoria.

Di vero, il giudice a quo ha argomentato motivatamente e, quindi, il suo giudizio è in questa sede incensurabile.

Sotto il secondo profilo anche in questa censura manca il necessario momento di sintesi.

Il quarto motivo (illogica e/o omessa motivazione su un punto decisivo e falsa applicazione dell'art. 2051 c.c. art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5) va disatteso.

Infatti, contrariamente a quanto deduce il ricorrente Condominio, il giudice dell'appello ha ritenuto il Condominio custode del bene e, in quanto tale, era a suo carico la prova del caso fortuito.

Nè risulta che esso Condominio abbia contestato quella parte della CTU ove si afferma che non si è potuto procedere ad eseguire indagini distruttive.

Peraltro, la deduzione è irrilevante perchè le dette indagini avrebbero riguardato, per quanto si legge nella sentenza impugnata, la eventuale presenza di un vespaio, la cui realizzazione - è stato accertato - non avrebbe potuto determinare le constate infiltrazioni.

Quindi, il motivo non coglie nel segno rispetto alle valutazioni operate in sede di merito.

In merito al quinto motivo (illogica e insufficiente motivazione in ordine a punto decisivo dell'appello incidentale della Lloyd Italico Assicurazioni s.p.a.- violazione art. 1915 c.c.) osserva il Collegio che nella sentenza impugnata sembrano rinvenirsi due rationes decidendi.

La prima riguarda la inoperatività della polizza, una volta acclarato che le infiltrazioni non erano dovute a cause accidentali, come in essa precisate, ma ad una eziologia diversa.

E questo è sufficiente per disattendere la censura.

La seconda riguarda il difetto di prova circa la tempestività della denuncia, in quanto la stessa fu effettuata il 25 giugno 1993 con un telegramma, mentre il G. aveva prodotto una raccomandata a.r. del 23 ottobre 1992, diretta sia al proprio locatore che all'amministratore del Condominio.

Nè si rinviene alcuna omessa motivazione sulle spese, come si evince da p.5 della sentenza impugnata, per cui anche sotto quest'ultimo profilo il motivo va respinto.

Conclusivamente il ricorso va respinto e le spese che seguono la soccombenza liquidate come da dispositivo.



P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente Condomino al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in Euro 1.600,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori come per legge.